**CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**

**IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES**

        **COMPROMITENTE(S) VENDEDOR(ES):** (Nome do Compromitente), (Nacionalidade), (Profissão), (Estado Civil), Carteira de Identidade nº (xxx), C.P.F. nº (xxx), residente e domiciliado na Rua (xxx), nº (xxx), bairro (xxx), cidade (xxx), Cep. (xxx), no Estado (xxx), e sua esposa (Nome), (Nacionalidade), (Profissão), Carteira de Identidade nº (xxx), C.P.F. nº (xxx), ambos capazes;

        **COMPROMISSÁRIO(S) COMPRADOR(ES):** (Nome do Compromissário), (Nacionalidade), (Profissão), (Estado Civil), Carteira de Identidade nº (xxx), C.P.F. nº (xxx), residente e domiciliado na Rua (xxx), nº (xxx), bairro (xxx), cidade (xxx), Cep. (xxx), no Estado (xxx), e sua esposa (Nome), (Nacionalidade), (Profissão), Carteira de Identidade nº (xxx), C.P.F. nº (xxx); ambos capazes.

        ***As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Compromisso de Compra e Venda1, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.***

**DO OBJETO DO CONTRATO**

        **Cláusula 1ª.** O presente, tem como OBJETO, o imóvel de propriedade do **COMPROMITENTE**, situado na Rua (xxx), bairro (xxx), cidade (xxx), Cep (xxx), no Estado (xxx); com (xxx) metros quadrados, divididos em (xxx) cômodos, completamente vazios, sob o Registro nº (xxx), do Cartório do (xxx) Ofício de Registro de Imóveis, livre de ônus ou quaisquer dívidas e, em boas condições de habitabilidade.

**DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL**

        **Cláusula 2ª.** O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato está pintado e com todos acessórios em perfeito funcionamento, livre de qualquer vício oculto ou aparente, assumindo o **COMPROMISSÁRIO** todos os riscos que possam advir, inclusive os oriundos de sentença judicial.

**DA POSSE**

        **Cláusula 3ª.** Após a assinatura do presente contrato, o **COMPROMISSÁRIO** entrará imediatamente na posse do imóvel, ressalvando-se que o fará em nome do **COMPROMITENTE**até o Registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis do (xxx) Ofício.

**DAS BENFEITORIAS**

        **Cláusula 4ª.** Facultará ao **COMPROMISSÁRIO** realizar benfeitorias no imóvel, ressalvando-se que as mesmas incorporarão ao mesmo, sem que o **COMPROMISSÁRIO** faça jus a qualquer espécie de indenização.

**TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE**

        **Cláusula 5ª.** A Escritura de Compra e Venda será formalizada até o 20º (vigésimo) dia útil após o pagamento da última parcela, quando as mesmas estiverem devidamente quitadas, ou seja, até o pagamento da duplicata nº (xxx).

        **Cláusula 6ª.** Estando concluída a referida Escritura o **COMPROMISSÁRIO** terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para registrá-la junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

        **Cláusula 7ª.** Todas as despesas ligadas direta ou indiretamente à exceção do contrato, bem como aquelas referentes à transferência da propriedade, tais como escritura e registro, ficarão sob responsabilidade do **COMPROMISSÁRIO**, somando-se a estas, as despesas ligadas à tradição do imóvel.

        **Cláusula 8ª.** Os cadastros municipais deverão ser modificados após o registro imobiliário.

**DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO**

        **Cláusula 9ª.** O **COMPROMISSÁRIO**, concorda em realizar o pagamento do preço total de R$ (xxx) (Valor Expresso), sendo que este valor será dividido da seguinte forma: sinal de R$ (xxx) (Valor Expresso), a ser efetuado em dinheiro, diretamente ao **COMPROMITENTE** no ato da assinatura do presente instrumento, que emitirá, de pronto, recibo assinado pelos mesmos e suas respectivas esposas, bem como por duas testemunhas, restando acordado que o sinal é princípio de pagamento, ficando a este vinculado. O restante do valor, ou seja, o valor total diminuído do sinal, será pago em (xxx) parcelas, referentes às duplicatas nº (xxx) à (xxx).

        **Cláusula 10ª.** As duplicatas, bem como a cópia do recibo autenticada, oriunda do pagamento do sinal, fazem parte do presente instrumento, sendo que as primeiras serão devolvidas ao **COMPROMISSÁRIO** no momento em que forem realizados os pagamentos.

        **Cláusula 11ª.** A primeira duplicata de nº (xxx) terá o vencimento em (dia/mês/ano) e as subseqüentes, com vencimentos sucessivos para o 5º dia útil de cada mês, subseqüentes.

        **Parágrafo único.** Como já mencionado, as mesmas farão parte do presente, já se encontrando devidamente preenchidas e assinadas.

        **Cláusula 12ª.** Todos os pagamentos das duplicatas, serão feitos em dinheiro, diretamente ao **COMPROMITENTE** no seu endereço residencial, ou ao seu representante legal (Nome, Identificação e Endereço). O pagamento será acompanhado da emissão de recibo que discriminará todos os valores.

**DA FALTA DE PAGAMENTO**

        **Cláusula 13ª.** Não havendo pagamento das duplicatas, gerará ao **COMPROMITENTE**, a faculdade de cobrá-las através de todos os meios admitidos em direito, independente de interpelação ou qualquer medida judicial ou extrajudicial prévia.

**DA TOLERÂNCIA**

        **Cláusula 14ª.** O **COMPROMISSÁRIO** terá a tolerância de cinco dias úteis contados a partir do vencimento, para realizar o pagamento das duplicatas, caso contrário gerará o direito mencionado no caput da presente cláusula. O recebimento das parcelas em atraso configura mera liberalidade, ou seja, não tem o condão de modificar quaisquer cláusulas ou de realizar novação.

**DA MULTA**

        **Cláusula 15ª.** Passado o prazo de tolerância, o **COMPROMITENTE** terá a faculdade de rescindir o contrato. Restará ao **COMPROMISSÁRIO** em mora, contados a partir do 1º dia útil após o prazo de tolerância, sendo-lhe cobrado juros de mora estipulado em 1% (um por cento) ao mês e multa no valor de R$ (xxx) (Valor Expresso).

**DA RESCISÃO**

        **Cláusula 16ª.** A inadimplência dos pagamentos por mais de três meses, acarretará de plano a rescisão deste instrumento, independente de comunicação prévia, sem direito a indenização alguma, salvo a restituição do valor pago. Já os acréscimos, correções e o valor dado a título de sinal, serão revertidos em favor do **COMPROMITENTE**.

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

        **Cláusula 17ª.** O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

        **Cláusula 18ª.** Os herdeiros ou sucessores das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

**DO FORO**

        **Cláusula 19ª.** Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de (xxx);

        Por estarem, assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

        (Local, data e ano).

        (Nome e assinatura do Compromissário vendedor e sua esposa)

        (Nome e assinatura do Compromissário comprador e sua esposa)

        (Nome, RG e assinatura da Testemunha 1)

        (Nome, RG e assinatura da Testemunha 2)

        \_\_\_\_\_\_\_\_
        *Nota:****1.****O Compromisso de Compra e Venda provém de interpretação doutrinária e jurisprudencial, apoiando-se no Art. 22 do Decreto-Lei nº 58/37; do Código Civil, na parte que trata sobre as obrigações de fazer; e no Art. 639 e segs. do Código de Processo Civil.*